

The offering of the bonds/shares in Switzerland is exempt from the requirement to prepare and publish a prospectus under the Swiss Financial Services Act ("FinSA") because the public offer does not exceed a total value of CHF 8 million (or equivalent in another currency) over a 12-month period. This term sheet does not constitute a prospectus pursuant to FinSA, and no such prospectus has been or will be prepared for on in connection with the offering of the bonds/shares.

**Le Bijou Real Estate AG, Zug**  
**5% p.a. unsecured subordinated bond of up to CHF 8'000'000**  
**with term until 2026**

<b>Issuer / Registered Office</b>	Le Bijou Real Estate AG, Gubelstrasse 24, 6300 Zug.
<b>Corporate Objective of the Issuer</b>	<p>The Issuer upgrades urban apartments at first-class, preferred locations throughout entire Switzerland, but primarily in the city of Zurich, to fully automated apartments, the so called "Le Bijou-Apartments", and rents out the upgraded apartments, providing day-to-day accommodations to discerning guests.</p> <p>According to article 2 of its articles of association, the Issuer pursues the following corporate objective:</p> <p>"The Company aims at the purchase and sale, brokering, administration and financing of real properties, rental and sale of furniture, furnished apartments and business premises, management and trade with hotels, hotel-like businesses, commercial and financial transactions, performing fiduciary and IT services. The Company may establish branches and subsidiaries in its domestic jurisdiction and abroad, acquire equity interests in other companies in its domestic jurisdiction and abroad and conduct all business directly or indirectly related to its purpose. The Company may acquire, encumber, dispose of and manage real estate in Switzerland and abroad. It may also carry out financing for its own account or for the account of third parties, and may enter into guarantees and sureties for subsidiaries and third parties."</p>
<b>Financial Information</b>	latest annual financial statements / interim financial statements including audit report see Section 2 hereinafter.
<b>Volume</b>	up to CHF 8'000'000.
<b>Denomination</b>	CHF 1'000 and multiples thereof (each a Bond).
<b>Interest</b>	<p>5% p.a., payable for the first time on 30 April 2021 and for the last time on 31 March 2026.</p> <p>Interest is calculated on the basis of the nominal value and is calculated on the basis of a calendar year of 360 days for 12 months of 30 days each.</p>
<b>Issue Price</b>	100% of the nominal value.

<b>Subscription Period</b>	until 22 March 2021, 10.00 pm UTC (subject to prolongation or early closure of subscription period).
<b>Payment Date</b>	End of month (value date).
<b>Term / Maturity Date</b>	until 31 March 2026
<b>Redemption</b>	Unless previously purchased and cancelled or early redeemed or converted, the Bonds will be redeemed at their principal amount together with accrued interest on the Maturity Date. Bonds due for redemption must be assigned to the Issuer in writing, accompanied with the written bank account information relevant to payment. Payment of the Bonds due together with accumulated interest will be made by the Issuer within a period of ten banking days upon physical receipt of the written and duly signed assignment as well as complete and correct written payment information. There will be no cash disbursement.
<b>Early Redemption</b>	The Issuer is entitled, at its sole discretion, to redeem the Bonds at any time in full and not just in part, at its nominal value together with interest accrued up to the early redemption date. Such early redemption must be notified by the Issuer to the bondholders not less than 30 days and not more than 60 days prior to the early repayment date.
<b>Payment Service</b>	<p>The Issuer undertakes to make payments for redemption or early redemption as well as interest payments free of charges, however, if applicable, with deduction of the Swiss Federal Withholding Tax, to the last written notified bank account of each registered Bondholder.</p> <p>If the date of payment falls on a bank holiday, payment shall be made on the next bank working day, unless this falls in the following month (in which case the date of payment shall be the immediately preceding bank working day).</p> <p>Each Bondholder is obliged, when subscribing for Bonds or upon acquiring Bonds from another Bondholder or at redemption of Bonds, to specify towards the Issuer the information of the bank account to which payment by the Issuer in accordance with these Terms and Conditions have to be made. Payments for each Bond including its respective interest will only be made to the bank account last written notified to the Issuer regarding such bank account. If the Issuer makes a payment in good faith to the former Bondholder without having been notified in writing by the new Bondholder or the assigning Bondholder of such assignment of Bonds and/or interest, the Issuer is validly exempt for its respective payment obligation.</p>
<b>Subordination</b>	Subordinated in the sense of article 725 para. 2 of the Swiss Code of Obligations to all present and future liabilities of the Issuer that are not or will not be subordinated to the Bonds.

<b>Status / Security</b>	The Bonds create direct, unconditional, unsecured and subordinated liabilities of the Issuer ranking equally with each other.
<b>Form</b>	<p>The Bonds are issued as uncertificated securities (<i>Wertrechte</i>) in accordance with Article 973c of the Swiss Code of Obligations (CO).</p> <p>The uncertificated securities (<i>Wertrechte</i>) are created by the Issuer through the entry in the uncertificated securities register (<i>Wertrechtbuch</i>) and continue to exist only in accordance with such entry.</p> <p>The Issuer keeps a register on the issued Bonds in which details of the number and denomination of the issued Bonds and of the Bondholders are recorded. Such Bond register is not open for public inspection.</p> <p>After being entered in the Bond register, the Bondholder may at any time request the Issuer to issue an attestation for the Bonds he owns. However, the Bondholder has no right to request the printing and delivery of certificates.</p>
<b>Transfer of Bonds</b>	<p>Bonds are transferred by a written assignment according to Article 164 et seq. CO (<i>Zessionserklärung</i>).</p> <p>Any transfer and assignment of Bonds require the prior written consent of the Issuer.</p> <p>Only persons who are registered in the Bond register are considered as Bondholders. The registration in the Bond register of the Issuer requires the proof of acquisition of the Bond based on a written assignment.</p>
<b>Representation of Bondholders</b>	None.
<b>Transfer Restrictions</b>	US/UK/EU, other.
<b>Applicable Law / Jurisdiction</b>	Swiss Law / Zurich.

This Term Sheet may be ordered and obtained free of charge at the Issuer's registered office at Neugasse 21, 6300 Zug or via email under [invest@lebijou.io](mailto:invest@lebijou.io) for the entire term of the bond.

Zug, 22 December 2020

**Le Bijou Real Estate AG**



Alexander Hübner  
Chairman of the board of directors

**Le Bijou Real Estate AG**  
**6300 Zug**

**Jahresrechnung 2018**  
**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an**  
**die Generalversammlung**

**Beilagen:**

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

# **Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr**

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der**

### **Le Bijou Real Estate AG, Gubelstrasse 24, 6300 Zug**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Le Bijou Real Estate AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung von deliktischen Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).


Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft gemäss OR 699 die gesetzliche Einberufungspflicht zur ordentlichen Generalversammlung nicht eingehalten hat.

Zürich, 14. Dezember 2019

**ReviCons AG**

Der zugelassene  
Revisionsexperte

  
**Hans Peter Frischknecht**  
Dipl. Betriebsökonom FH

  
**Thomas Müller**  
Dipl. Wirtschaftsprüfer

# **Le Bijou Real Estate AG**

**Gubelstrasse 24**

**6300 Zug**

## **Jahresrechnung**

**21. November 2017 bis 31. Dezember 2018**

## Le Bijou Real Estate AG, Zug

### BILANZ PER 31.12.2018

	Berichtsjahr CHF
<b>A K T I V E N</b>	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	501'978.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>501'978.20</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>501'978.20</b>
<b>P A S S I V E N</b>	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	19.63
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>19.63</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	500'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>500'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>500'019.63</b>
Aktienkapital	100'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	
Freiwillige Gewinnreserven	
- Verlust aus der Periode 21.11.2017 bis 31.12.2018	-98'041.43
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'958.57</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>501'978.20</b>



**Le Bijou Real Estate AG, Zug****ERFOLGSRECHNUNG 21.11.2017 - 31.12.2018****Berichtsjahr  
CHF****ERFOLGSRECHNUNG**Betrieblicher Ertrag

Übriger betrieblicher Aufwand -97'740.00  
**Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) -97'740.00**

Finanzaufwand -301.43  
**Verlust aus der Periode 21.11.2017 bis 31.12.2018 -98'041.43**

**Le Bijou Real Estate AG, Zug****ANHANG DER JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2018****Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

**Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten**

Nachrangiger Bond 01/2016

maximaler Ausgabebetrag CHF 1'000'000

Zins: 9.125%, Minimal-Stückelung CHF 10'000

Laufzeit bis 31.07.2020

**CHF**

500'000

**Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über 10 Vollzeitstellen.

**Unsicherheit bezüglich Fähigkeit zur Unternehmensfortführung**

Die zu Fortführungswerten erstellte Bilanz weist für 2018 einen Jahresverlust von CHF 98'041.43 CHF aus. Die Le Bijou Real Estate AG operiert als Finanzierungsgesellschaft und hat am 31. Dezember 2018 mit dieser Tätigkeit begonnen. Ab dem Jahr 2019 werden die ausgeliehenen Darlehen mit einem Markup weiterverrechnet. Dadurch wird die Le Bijou Real Estate AG in den nächsten Jahren positive Ergebnisse erzielen und die Gesellschaft soll so saniert werden.

# **Le Bijou Real Estate AG**

**Gubelstrasse 24**

**6300 Zug**

## **Jahresrechnung**

**1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

## Le Bijou Real Estate AG, 6300 Zug

### BILANZ PER 31.12.2019

	Berichtsjahr CHF	Vorjahr CHF
<b>A K T I V E N</b>		
Flüssige Mittel	15'116.56	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	2'277'268.10	501'978.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'292'384.66</b>	<b>501'978.20</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>2'292'384.66</b>	<b>501'978.20</b>
 <b>P A S S I V E N</b>		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'650'020.01	19.63
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	13'385.65	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	49'190.89	0.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'712'596.55</b>	<b>19.63</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	570'000.00	500'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>570'000.00</b>	<b>500'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2'282'596.55</b>	<b>500'019.63</b>
Aktienkapital	100'000.00	100'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
- Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Verlustvortrag	-98'041.43	0.00
- Jahresverlust	7'829.54	-98'041.43
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>9'788.11</b>	<b>1'958.57</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>2'292'384.66</b>	<b>501'978.20</b>

**Le Bijou Real Estate AG, 6300 Zug**

**ERFOLGSRECHNUNG 01.01. - 31.12.2019**

	Berichtsjahr CHF	Vorjahr CHF
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Übrige betriebliche Erträge	182'504.49	0.00
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>182'504.49</b>	<b>0.00</b>
Verwaltungsaufwand	-19'403.77	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	0.00	-97'740.00
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>163'100.72</b>	<b>-97'740.00</b>
Finanzaufwand	-155'107.38	-301.43
<b>Jahresverlust vor Steuern</b>	<b>7'993.34</b>	<b>-98'041.43</b>
Steuern	-163.80	0.00
<b>Jahresverlust</b>	<b>7'829.54</b>	<b>-98'041.43</b>

## Le Bijou Real Estate AG, 6300 Zug

### ANHANG DER JAHRESRECHNUNG PER 31.12.2019

#### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

	Berichtsjahr CHF	Vorjahr CHF
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>		
Nachrangiger Bond 01/2016 maximaler Ausgabebetrag CHF 1'000'000 Zins: 9.125%, Minimal-Stückelung CHF 10'000 Laufzeit bis 31.07.2020	500'000	0
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>		
Nachrangiger Bond 01/2016 maximaler Ausgabebetrag CHF 1'000'000 Zins: 9.125%, Minimal-Stückelung CHF 10'000 Laufzeit bis 31.07.2020	0	500'000
Nachrangiger Bond 01/2019 Zins: 5.5%, Minimal-Stückelung CHF 10'000 Laufzeit bis 31.07.2024	430'000	0
Nachrangiger Bond 02/2019 Zins: 5%, Minimal-Stückelung CHF 10'000 Laufzeit bis 31.10.2024	140'000	0
<b>Total langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>570'000</b>	<b>500'000</b>

#### Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über 10 Vollzeitstellen.

#### Unsicherheit bezüglich Fähigkeit zur Unternehmensfortführung

Die zu Fortführungswerten erstellte Bilanz weist für 2019 einen Bilanzverlust von CHF 90'211.89 aus. Die Le Bijou Real Estate AG operiert als Finanzierungsgesellschaft und hat am 31. Dezember 2018 mit dieser Tätigkeit begonnen. Ab dem Jahr 2019 werden die ausgeliehenen Darlehen mit einem Markup weiterverrechnet. Dadurch wird die Le Bijou Real Estate AG in den nächsten Jahren positive Ergebnisse erzielen und die Gesellschaft soll so saniert werden.

**Le Bijou Real Estate AG, 6300 Zug**

**BILANZERFOLGSVERWENDUNG PER 31.12.2019**

	Berichtsjahr CHF	Vorjahr CHF
<b>Vortrag am 1. Januar</b>	-98'041.43	0.00
Jahresgewinn / -verlust	<u>7'829.54</u>	<u>-98'041.43</u>
<b>Bilanzerfolg</b>	-90'211.89	-98'041.43
Zuweisung allgemeine Reserve	0.00	0.00
Zuweisung statutarische Reserve	0.00	0.00
Dividende	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>Vortrag am 31. Dezember</b>	<u><u>-90'211.89</u></u>	<u><u>-98'041.43</u></u>

---

## **Le Bijou Real Estate AG**

Gubelstrasse 24  
6300 Zug

## **Halbjahresrechnung**

1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020



**Le Bijou Real Estate AG, Zug**

---

**Bilanz per 30. Juni**

(in Schweizer Franken)

	<u>2020</u>
<b>Aktiven</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>	
<b>Flüssige Mittel</b>	
1020 Credit Suisse 1657025-51 CHF	83'632.64
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<u>83'632.64</u>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	
Gegenüber Gruppe	
1145 Darlehen Le Bijou HRM	2'407'723.47
<b>Total Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<u>2'407'723.47</u>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<u>2'491'356.11</u>
<b>Total Aktiven</b>	<u>2'491'356.11</u>

## Le Bijou Real Estate AG, Zug

---

### Bilanz per 30. Juni

(in Schweizer Franken)

2020

#### Passiven

##### Kurzfristiges Fremdkapital

##### Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten

1021 Credit Suisse 1657025-52 EUR

19.75

2140 Verbindlichkeiten ggn. Dritten

1'050'000.00

##### **Total Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

**1'050'019.75**

##### Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten

1176 Verrechnungssteuer

34'390.94

2210 Nicht ausbezahlte Zinsen Bond 01/2016

2'737.80

2430 Obligationenanleihen Bond 01/2016

500'000.00

Gegenüber Beteiligten und Organen

2160 Verbindlichkeiten ggn. Holding

128'846.10

Gegenüber Gruppe

1146 Darlehen OCLU AG

36'152.50

##### **Total Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

**702'127.34**

##### Passive Rechnungsabgrenzungen

2340 Steuerrückstellung

163.80

##### **Total Passive Rechnungsabgrenzungen**

**163.80**

##### **Total Kurzfristiges Fremdkapital**

**1'752'310.89**

## Le Bijou Real Estate AG, Zug

---

### Bilanz per 30. Juni

(in Schweizer Franken)

2020

#### Langfristiges Fremdkapital

##### Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten

2431 Obligationenanleihen Bond 01/2019 430'000.00

2432 Obligationsanleihen Bond 02/2019 230'000.00

2433 Obligationsanleihe Bond 01/2020 3% 10'000.00

2435 Obligationsanleihe Bond 01/2020 5% 50'000.00

**Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** 720'000.00

**Total Langfristiges Fremdkapital** 720'000.00

**Total Fremdkapital** 2'472'310.89

#### Eigenkapital

##### Aktienkapital

2800 Total Grundkapital 100'000.00

**Total Aktienkapital** 100'000.00

##### Freiwillige Gewinnreserven

Bilanzgewinn

Vortrag vom Vorjahr

2970 Verlustvortrag -90'211.89

Gewinn Rechnungshalbjahr

2979 Gewinn 9'257.11

-80'954.78

**Total Freiwillige Gewinnreserven** -80'954.78

**Total Eigenkapital** 19'045.22

**Total Passiven** 2'491'356.11

## Le Bijou Real Estate AG, Zug

---

### Erfolgsrechnung für das am 30. Juni abgeschlossene Geschäftsjahr (in Schweizer Franken)

	<u>2020</u>
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	
3000 Produktionserlöse	89'908.41
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<u>89'908.41</u>
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<u>89'908.41</u>
<b>Bruttoergebnis I</b>	<u>89'908.41</u>
<b>Bruttoergebnis II</b>	<u>89'908.41</u>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	
6530 Buchführung, Unternehmens- und Rechtsberatung	-7'391.45
6559 Sonstiger Verwaltungsaufwand	-178.60
<b>Total Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<u>-7'570.05</u>
<b>Total Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<u>-7'570.05</u>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<u>82'338.36</u>
<b>Finanzaufwand</b>	
6900 Bankkreditzinsaufwand	-0.05
6901 Darlehenszinsaufwand	-29'236.59
6905 Obligationenzins Bond 01/2016	-22'812.80
6906 Obligationenzins Bond 01/2019	-11'824.62
6907 Obligationenzins Bond 02/2019	-4'507.68
6940 Bankspesen	-90.22
6941 Drittaufwand Akquisition Bonds	-4'610.69
<b>Total Finanzaufwand</b>	<u>-73'082.65</u>
<b>Finanzertrag</b>	
6990 Übriger Finanzertrag	1.40
<b>Total Finanzertrag</b>	<u>1.40</u>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<u>9'257.11</u>
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<u>9'257.11</u>
<b>Halbjahresgewinn</b>	<u>9'257.11</u>